Informe del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de
PREDILSOL S.A,
Guayaquil, Ecuador

1. He auditado el balance general que se adjunta de PREDILSOL S.A., al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.

2. Efectué la auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren la planificación y ejecución de la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta los importes y revelaciones de los estados financieros. Incluye también evaluar los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

3. En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de PREDILSOL S.A., al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

4. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1999 han estado fuertemente influenciadas desde el año 1998 por los efectos adversos de varios acontecimientos recientes, entre los cuales se destacan el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida de El Niño, la reducción drástica de los precios de exportación del petróleo, la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales y, durante estos últimos meses, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento de depósitos de los bancos, del traspaso de bancos privados al Estado y últimamente el anuncio del Gobierno ecuatoriano que a partir del del 10 de enero del 2000 rige el nuevo sistema cambiario en el país, la dolarización, estableciéndose una cotización única de S/. 25.000 por dólar, encontrándose su instrumentación en proceso. Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

5. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1999, se emite por separado.

CPA. Martha Baque Muñoz
Febrero 22, 2001
SRNAE -2 No. 374

PREDILSOL S.A.

Balance General

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Activo	
Activo corriente:	
Efectivo (Nota 1)	5,589
Cuentas por cobrar (Nota 2)	22,382
Total activo corriente	27,971
Propiedad, maquinaria y equipos (Nota 3)	9,071,308
	9,099,279
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar (Nota 4)	4,973,852
Gastos acumulados por pagar (Nota 5)	152,130
Total pasivos	5,125,982
Patrimonio de los accionistas:	
Capital social (Nota 7)	5,000
Reserva Legal (Nota 8)	2,153
Reserva por Revalorización de Patrimonio (Nota 9)	3,580,010
Resultados acumulados (Nota 11)	386,134
Total patrimonio de los accionistas	3,973,297
	9,099,279

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

PREDILSOL S.A.
Estado de Resultados

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Ingresos por Alquiler	1,838,073
Gastos de administración	(1,248,161)
Utilidad Operativa	589,912
Otros ingresos	194
Otros egresos	44,276
	(44,082)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	545,830
Participación de trabajadores	86,101
Impuesto a la Renta	47,812
Utilidad neta	411,917

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

PREDILSOL S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Capital social:	
Saldo inicial y final	5,000
Reserva Legal:	
Saldo inicial y final	2,153
Reserva por revalorización del patrimonio:	
Saldo inicial	552,012
Reexpresión monetaria de patrimonio	295,217
Transferencia de Reexpresión monetaria	2,732,781
Saldo final	3,580,010
Reexpresión monetaria:	
Saldo inicial	-
Reexpresión Monetaria	2,732,781
Transferencia a Reservas	(2,732,781)
Saldo final	-
Resultados acumulados:	
Saldo inicial	20,816
Reexpresión monetaria	(8,187)
Ajustes	(38,412)
Utilidad neta	411,917
Saldo final	386,134
Total patrimonio de los accionistas	3,973,297

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

PREDILSOL S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	1,821,431
Efectivo pagado a proveedores	(1,777,710)
Otros ingresos, netos	(44,082)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(361)
Disminución neta de efectivo	(361)
Efectivo al inicio del período	5,950
Efectivo al final del período	5,589

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

PREDILSOL S.A.

Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto Utilizado en las Actividades de Operación

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Utilidad neta	411,917
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto povisto por las actividades de operación:	
Depreciación	12,052
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en cuentas por cobrar	(16,642)
Disminución en cuentas por pagar	(552,988)
Aumento en gastos acumulados por pagar	145,300
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(361)

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Predilsol S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del Negocio

La Compañía, fue constituida el 1 de octubre de 1996 mediante escisión de Sociedad Nacional de Papeles S.A. Sonapal, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador. Su objetivo principal es dedicarse a la administración de bienes raíces y adquirir derechos reales y personales, bienes muebles e inmuebles.

Operaciones

Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1999 han estado fuertemente influenciadas desde el año 1998 por los efectos adversos de varios acontecimientos, entre los cuales se destacan el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida de El Niño, la reducción drástica de los precios de exportación del petróleo, la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales y, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento de depósitos de los bancos, del traspaso de bancos privados al Estado y del anuncio del Gobierno ecuatoriano que a partir del 10 de enero del 2000 rige el nuevo sistema cambiario en el país, la dolarización, estableciéndose una cotización única de S/. 25.000 por dólar. Debido a estas situaciones los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Base de presentación

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

El Balance general al 31 de diciembre de 1999 fue preparado, aplicando el sistema de corrección monetaria de conformidad con las disposiciones legales vigentes, utilizando para ello, el índice de precios al consumidor a nivel nacional, preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del Sucre en las partidas no monetarias. El índice utilizado para el ejercicio 1999 fue 53%, el índice mensual proporcional es el resultado de dividir el índice de ajuste anual para doce.

Los rubros que conforman el estado de resultados y flujos de efectivo se encuentran presentados a sus costos históricos, excepto los cargos que provienen de activos consumidos (depreciación, amortización) que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos. Este sistema de corrección monetaria no contempla en forma integral el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

Partidas no monetarias

Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas, fueron ajustados en función de la variación porcentual en el índice de precios al consumidor, considerando las fechas de origen de tales partidas. El ajuste de tales partidas, se registran como débito o crédito según el caso en la cuenta reexpresión monetaria en el patrimonio (Nota 10)

Moneda Extranjera

Los activos y los pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados, vigentes a la fecha de cierre. La diferencia en cambio está originada por la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera. (Nota 12)

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Indice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), fue como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	Incremento anual
1995	23%
1996	26%
1997	31%
1998	43,4%
1999	60%

Efectivo y Equivalente de efectivo

Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas sus inversiones de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos.

Propiedad, Muebles y equipos

Están contabilizados al costo revalorizado, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Durante el año de 1999, la revalorización de propiedad, maquinaria y equipo se efectuó utilizando las siguientes bases:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior y su correspondiente depreciación acumulada se actualizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el índice de ajuste por inflación anual.

- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron en base a los índices proporcionales.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente ejercicio impositivo.

La depreciación es registrada de acuerdo con el método de línea recta en base de los años de vida útil estimada, utilizando el siguiente porcentaje:

Activo	Tasas
Edificios	5%

Predilsol S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Nota 1. Efectivo

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Caja general	300
Bancos locales	5,289
	5,589

Nota 2. Cuentas por cobrar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Varios Deudores	6,000
Impuesto al Valor Agregado	16,382
	22,382

Nota 3. Propiedad, muebles y equipos

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Terrenos	8,964,664
Edificios	368,802
	9,333,466
Menos depreciación acumulada	262,158
	9,071,308

El movimiento de propiedad, muebles y equipos, es el siguiente:

	1999
Costo ajustado:	
Saldo inicial	6,100,306
Reexpresión Monetaria	3,233,160
	9,333,466

	1999
Depreciación acumulada ajustada:	
Saldo inicial	159,292
Gasto del año	12,052
Reexpresión Monetaria	90,814
	262,158

Con fecha Marzo 29 del 2000, la compañía contrató los servicios de un perito independiente quien emitió un informe de valoración de las propiedades de la compañía para efectos de la aplicación del esquema de Dolarización según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Este informe revela que el valor de reposición en el año 2000 de las propiedades fue inferior del que hubiera sido el resultado de la aplicación de los índices de inflación. Según NEC 17 los activos fijos no debían registrarse a un costo mayor del que existiese en el mercado. El método de valoración utilizado fue en base a la ubicación, características físicas y precios referenciales de comercialización de activos de características similares ubicados en la zona.

Nota 4. Cuentas por pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,		1999
Depósitos en garantía	(1)	184,437
Proveedores		57,122
Compañías relacionadas	(2)	16,866
Accionista	(2)	4,715,427
		4,973,852

(1) Corresponde a depósitos entregados por Importadora Orgaz y Quifatex por US$4,000.00 Y US$5,000.00 respectivamente.

(2) Esta cuenta no genera ningún tipo de interés y no tiene fecha de vencimiento pactada.

Nota 5. Gastos acumulados por pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Intereses por Pagar	1,253
Impuestos por pagar	58,154
Pasivos acumulados	92,465
	152,130

Nota .6 Impuesto a la Renta

En 1999, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero se inició desde el 1 de enero hasta el 30 de abril , estos resultados no fueron sujetos a impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se inició el 1 de mayo de 1999 y terminó el 31 de diciembre, por este período las compañías deben provisionar y pagar el impuesto a la renta aplicando el 15 %.

Durante el primer período impositivo, las retenciones en la fuente fueron eliminadas por todo pago realizado localmente, pero se mantuvo vigente el 1% de Circulación de capitales durante el año, gravando todos los depósitos , acreditaciones y transacciones bancarias.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

	1999
Utilidad ante de impuestos	**545,830**
Más:	
Impuesto a la circulación de capital	22,221
Impuesto al patrimonio	5,953
Base para el cálculo de participación de trabajadores	574,004
Menos:	
Participación de trabajadores	86,101
	487,903
Menos	
Impuesto a la circulación de capitales (mayo-diciembre)	18,416
Utilidad al 30 de abril de 1999	150,741
Base para el cálculo del impuesto a la renta	318,746
15% Impuesto a la renta por pagar	47,812

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos. La facultad de las autoridades para revisar la declaración de 1996 y 1997 de acuerdo con lo indicado en el literal (i) anterior, ha prescrito.

Nota 7. Capital Social

Al 31 de diciembre de 1999 está constituido por 500 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor nominal de diez mil sucres cada una.

Nota 8. Reserva Legal

El 10% de la utilidad líquida anual debe ser apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado, según lo que indica la Ley de Compañías del Ecuador. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar capital.

Al 31 de diciembre de 1999 la compañía no ha efectuado la apropiación de las utilidades para la reserva legal.

Nota 9. Reserva por Revalorización de Patrimonio

Se registran como contrapartida de los ajustes por corrección monetaria aplicados a las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto el de pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la compañía, las que no están gravadas con el impuesto a la renta.

Nota 10. Reexpresión Monetaria

Esta cuenta presenta el efecto de reexpresar los activos y pasivos no monetarios, así como el patrimonio de los accionistas, de acuerdo al siguiente detalle:

	1999
Saldo inicial	0
Depósitos en garantía	(122,535)
Activos Fijos	3,142,346
Patrimonio	(295,217)
Utilidades Acumuladas	8,187
Compensación con Reserva por Revalorización de Patrimonio	(2,732,781)
	-

Nota 11. Resultados acumulados

La compañía tiene utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 1999 por S/.386,134 las mismas que están a disposición de los accionistas.

Nota 12. Exposición en moneda extranjera

La compañía cerró sus operaciones en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, con el tipo de cambio del mercado libre de 20.493 sucres cada US$ 1,00.

	(dólares completos)
Pasivos	
Depósitos en garantía	
Importadora Orgaz	5,000.00
Quifatex	4,000.00

Nota 13. Transacciones con compañías relacionadas

La compañía PREDILSOL S.A. tiene transacciones con las siguientes compañías relacionadas: Langostinos Ecuatorianos Cía. Ltda., Predial Primero de Mayo y Galposa, los mismos que ascienden a S/.16,866

Nota 18. Eventos Subsecuentes

Ley para la Transformación Económica del Ecuador

Con fecha 13 de marzo del 2000, se emite la Ley 2000-4 a través de la cual se introducen reformas en la ley de Régimen Monetario y Banco del Estado y en otros cuerpos legislativos. Adicionalmente se realizan cambios sustanciales en las áreas de telecomunicaciones, electricidad e hidrocarburos a fin de atraer la inversión extranjera y reactivar la economía nacional. Además se realizan reformas en materia laboral que asegure el acceso a las fuentes de trabajo y la competitividad de las empresas nacionales.

Esquema de Dolarización

En Marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano adoptó mediante Ley, el Esquema de Dolarización, el que consistió en retirar de circulación los Sucres (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) y reemplazarlos por US dólares; y fijar el tipo de cambio en S/ 25.000 por US$1.00.

De acuerdo con esta Ley, las compañías y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, convirtieron sus registros contables por el periodo del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, de sucres a US dólares, y empezaron a mantener los registros contables en US dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Con fecha 13 de abril del 2000, la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, aprobaron la emisión de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el Esquema de Dolarización", la cual facilitó el proceso de dolarización.

Avalúo de activos de la compañía

Debido a que fui contratada con fecha posterior al cierre del ejercicio económico de 1999, no efectué los ajustes que pudieran haber afectado los estados financieros por reexpresión monetaria en esa fecha, porque en Marzo 29 del 2000, la compañía contrató los servicios de un perito independiente que emitió un informe de valoración de las propiedades de la compañía para efectos de la aplicación del esquema de Dolarización según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Este informe revela que el valor de reposición en el año 2000 de las propiedades fue inferior del que hubiera sido el resultado de la aplicación de los índices de inflación. Según NEC 17 los activos fijos no debían registrarse a un costo mayor del que existiese en el mercado. El método de valoración utilizado fue en base a la ubicación, características físicas y precios referenciales de comercialización de activos de características similares ubicados en la zona.